

K/S GERMAN RETAIL C

CVR-nr. 29 24 61 81

9. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. juli 2015

Dirigent



Peter Møller

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance for 2014	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S German Retail C c/o Protica Finans ApS Ny Østergade 3, 1. 1101 København K. CVR-nr. 29 24 61 81 Hjemstedskommune: København Regnskabsår: 01.01-31.12 Stiftet: 5. januar 2006 Telefon 70 222 841 pm@proticagroup.com www.proticagroup.com
Direktion	Peter Møller
Komplementar	Komplementarselskabet German Retail C ApS c/o Protica Finans ApS Ny Østergade 3, 1. DK-1101 København K.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for K/S German Retail C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det skal bemærkes, at det ikke har været muligt at få udleveret dokumenter fra banken og tvangsforvalter inden tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, og vi har derfor valgt at aflægge regnskabet ved at estimere samtlige drift og status poster for at undgå tvangsopløsning.

Det kan derfor ikke udelukkes, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen vurderer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juli 2015

Direktion

Peter Møller

Ledelsesberetning

Virksomheden	Selskabet har investeret i to investeringsejendomme i Tyskland, hvoraf den ene er solgt i 2014 med overtagelse i 2015.
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	Selskabet har i det forløbne år realiseret et underskud.
Forventninger til det kommende år	Der forventes et negativt resultat.
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	Der er ingen begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i

anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.400.000	747.848
Regulering til dagsværdi, netto		-6.180.520	0
Resultat før finansielle poster		-4.780.520	747.848
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-1.175.000	-1.644.671
Årets resultat		-5.955.520	-896.723
Forslag resultatdisponering			
Overført til næste år	3	-5.955.520	-896.723

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme	1,2	15.645.000	21.825.520
Materielle anlægsaktiver		15.645.000	21.825.520
Tilgodehavender		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender		0	0
Likvider	6	138.431	138.431
Omsætningsaktiver		138.431	138.431
Aktiver i alt		15.783.431	21.963.951

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Indskud kommanditister		17.800.933	17.800.933
Overført resultat		-25.321.452	-19.365.932
Egenkapital	3	-7.520.519	-1.564.999
Kortfristet del af langfristet gæld	4	22.395.449	22.620.449
Gæld til pengeinstitutter		0	0
Anden gæld		782.781	782.781
Komplementar		125.720	125.720
Kortfristede gældsforpligtelser		23.303.950	23.528.950
Passiver		15.783.431	21.963.951
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5-6		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Generelt

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser. Der henvises endvidere til ledelsespåtegningen angående estimerede poster.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med

at de forfalder.

Selskabets egenkapital er negativ og likviditeten er presset om end at lejeindtægter servicerer førsteprioritetslånet og ejendomsdriftsomkostninger.

Selskabets 1. prioritetslån udløb 28. marts 2013. 1. prioritetsbanken har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånet efter udløb, og har derfor taget ejendommene i forvaltning med henblik på bortsalg på tvangsauktion. Ledelsen i selskabet har valgt at blive i selskabet og arbejde positivt på at få løst selskabets finansielle udfordringer.

Det er ledelsens forventning, at der fortsat ikke kan afvises, at der findes en løsning med førsteprioritetsbanken.

Usikkerhed ved regnskabsposter.

Som anført i ledelsepåtegningen er regnskabet basseret på en række skøn og estimater, da det på datoen for regnskabsafleggelsen ikke har været muligt at tilvejebringe et regnskabsgrundlag fra banken og tvangsforvalterne.

Det kan derfor ikke afvises, at regnskabet ikke giver et retvisende billede.

2. Investeringsejendomme

	kr.
Kostpris 01.01.14	38.364.207
Årets tilgang	0
Årets afgang 1)	0
Kostpris 31.12.2014	38.364.207
Værdireguleringer 01.01.2014	-16.538.687
Årets værdireguleringer	-6.180.520
Værdireguleringer 31.12.2014	-22.719.207
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	15.645.000

1) En ejendom er solgt med virkning fra primo 2015.

Der henvises til note 1 omkring usikkerheder.

	Indskud komman- ditister kr.	Overført resultat kr.	Egen- kapital kr.
3. Egenkapital			
01.01.2014	17.800.933	-19.365.932	-1.564.999
Årets bevægelser		-5.955.520	-5.955.520
31.12.2014	17.800.933	-25.321.452	-7.520.519

Der er udstedt 250 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet German Retail C ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

4. Kort del af langfristede gældsforpligtelser

Lånet er opsagt og står derfor under kortfristede gældsforpligtelser.

Der henvises til note 1.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Protica Forvaltning A/S, der tidligst kan opgøre pr. 31.12.2015. Honoraret i opsigelsesperioden andrager € 21.000. Honoraret for 2014 er ikke faktureret endnu, men udgør € 20.500 såfremt det faktureres.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kortfristet del af langfristed gæld er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tEUR 3.100, samt transport i lejeindtægter.

Endvidere er væsentlige dele af selskabets likvide beholdninger stillet til sikkerhed.